

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione: RGE.13/2023
Giudice: Dott. Marco Piovano
C.T.U. Arch. Paolo Mancinelli
Promossa da: PRISMA SPV srl

Nei confronti di:

Consulenza Tecnica di Ufficio

1) PREMESSA

Con giuramento telematico del 02/05/2023, il sottoscritto Arch. Paolo Mancinelli, iscritto all'Ordine degli Architetti di Roma e Provincia al n. 6310, accettava l'incarico di C.T.U. conferitogli dal Dott. Marco Piovano del Tribunale di Tivoli, per adempiere alle disposizioni preliminari e rispondere ai seguenti quesiti:

1. provvedere a dare comunicazione, anche via email, al custode dell'incarico ricevuto e trasmissione della planimetria catastale dell'immobile staggito; il custode, ricevuta la comunicazione e in accordo con il perito estimatore nominato, provvederà a dare comunicazione scritta (a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno ovvero a mezzo di posta elettronica certificata) al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, al creditore procedente e ai creditori intervenuti dell'intervenuta nomina dell'esperto e del custode, delle finalità degli incarichi ricevuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali (che dovranno cominciare entro 60 giorni da oggi);

2. esaminare - prima di ogni altra attività salvo quanto indicato nella lettera A) - l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile

Via Bonaldo Stringher, 36 - Roma - p.mancinelli@pec.archrm.it



sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agazia del Territorio:

- a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;
- b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando se il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria previa acquisizione dell'estratto dell'atto di matrimonio) o di altri diritti reali parziari; qualora risulti pignorata la sola quota di $\frac{1}{2}$ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;
- f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio:
 - indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti in relazione ai dati catastali che hanno interessato il bene pignorato in detto periodo, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati; in particolare laddove i titoli di provenienza abbiano riguardato terreni e oggetto di pignoramento siano fabbricati, attestando che i terreni oggetto dei predetti titoli siano quelli su cui hanno edificato i fabbricati pignorati, formulando la cronistoria dei dati catastali dei terreni oggetto dei predetti titoli;

Via Bonaldo Stringher, 36 - Roma - p.mancinelli@pec.archrm.it

- segnalando al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate:

a) per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni;

b) per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione e ai creditori procedente e intervenuti, perché provvedano a curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente prima dell'udienza ex art. 569 cpc, informandone immediatamente l'esperto perché ne dia atto nell'elaborato di stima, procedendo comunque con le operazioni di stima;

3. verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

a. la regolarità edilizia e urbanistica individuando il titolo legittimante l'immobile;

b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;

c. i costi delle eventuali sanatorie;

d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempite (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);

e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione o atti d'obbligo edilizio;

f. acquisire il certificato di destinazione urbanistica del bene pignorato;

4. verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex DLgs 42/2004, ecc.;



5. verificare mediante appositi controlli presso i competenti uffici amministrativi e senza limitarsi alla visione dei titoli di provenienza, la presenza sul bene pignorato di usi civici, censi, livelli o di altri vincoli o diritti di natura pubblicistica;

6. fare accesso, con l'assistenza del custode, all'immobile pignorato per:

- a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;
- b. trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;
- c. accertare lo stato di conservazione;
- d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;

e. verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustificano la permanenza nell'immobile;

f. fornire agli esecutati (o agli occupanti) le informazioni necessarie sul processo esecutivo, avvertendo i debitori, con l'assistenza del custode, che fino al giorno dell'udienza fissata a norma dell'art. 569 c.p.c. potranno depositare presso la cancelleria della sezione esecuzioni immobiliari del Tribunale istanza di conversione a norma dell'art. 495 c.p.c., contestualmente versando su un libretto di deposito giudiziario o al portatore la somma pari a 1/5 dei crediti azionati in precetto dal creditore precedente e dei creditori eventualmente intervenuti e avvisare altresì i debitori esecutati e gli occupanti privi di titolo che, in mancanza, a tale udienza verranno assunti i provvedimenti previsti dagli artt. 560 e 569 cpc in ordine alla liberazione dell'immobile pignorato;

7. accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

- a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;
- b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. disp.att.c.c.);

8. verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia);



9. verificare presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.) ovvero di pignoramenti anteriori o posteriori a quello su cui si fonda la procedura esecutiva, verificando la pendenza di eventuali procedure esecutive connesse con detti pignoramenti;

b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

10. predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 etc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti, rispondendo specificatamente e separatamente a ciascuno dei quesiti di seguito illustrati:

- a) identificazione del bene, comprensiva dell'ubicazione, dei confini e dei dati catastali (inclusa l'indicazione del luogo del catasto) e, in particolare,
 - indicazione del diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio)

- “descrizione giuridica” del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

b) sommaria descrizione del bene

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto (“descrizione commerciale”), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell’area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l’eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è “libero” oppure “occupato dal debitore e suoi familiari” (e, di regola, sarà perciò considerato “libero al decreto di trasferimento”) oppure “occupato da terzi”

- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell’interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall’immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l’eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell’esecuzione); l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale

- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;



d) al fine di attestare l'appartenenza del bene e del diritto pignorato alla parte esecutata, attestare la continuità delle trascrizioni dal momento della trascrizione del pignoramento fino al ventennio precedente, senza limitarsi a riportare i dati contenuti nella documentazione depositata dal creditore ai sensi dell'art.567, comma 2 cpc, indicando all'esito di apposite ricerche:

-tutti i titoli succedutesi nel suddetto periodo ivi incluso il primo titolo negoziale ultraventennale;

-la cronistoria dei dati catastali del bene pignorato nel suddetto periodo laddove sono variati;

-laddove i titoli di provenienza abbiano riguardato terreni e oggetto di pignoramento siano i fabbricati, attestare che i terreni oggetto dei predetti titoli siano quelli su cui hanno edificato i fabbricati pignorati, formulando la cronistoria dei dati catastali dei terreni oggetto dei predetti titoli.

e) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

f) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

g) verificare se i beni pignorati sono gravati da censo, livello o uso civico o altro diritto o vincolo demaniale o pubblicistico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, producendo apposita documentazione e senza



limitarsi alla valutazione di quanto dichiarato nel titolo di provenienza di parte eseguita o alle risultanze e visure catastali;

h) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche
- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità
- potenzialità edificatorie del bene
- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

i) attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia;

l) accertare se l'immobile pignorato sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ai fini delle determinazioni previste dall'art.1, commi 376 e ss della L.178/2020;

m) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri



giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);

- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;

- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;

- abbattimento forfettario (nella misura del 10% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;

- decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio;

n) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

in caso di immobile totalmente abusivo, sul piano edilizio ed urbanistico, e completamente insanabile, stimi l'area di sedime detratti i costi di demolizione dell'immobile abusivo;

o) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

11. eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima;

12. depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente ad una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della relazione dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dall'esperto si autorizza sin da ora una proroga di giorni 25, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della relazione nel termine così prorogato, l'esperto dovrà nell'elaborato stesso esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

In particolare, si onera l'esperto di depositare unitamente alla perizia di stima, quali allegati della stessa, ogni documento utilizzato per le verifiche oggetto di incarico e in ogni caso il titolo di provenienza della parte esecutata, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio della parte esecutata ove si tratti di persona fisica, le visure storiche catastali di ciascuno dei beni pignorati, le ispezioni ipotecarie aggiornate di ciascuno dei beni pignorati, la documentazione urbanistica ed edilizia utilizzata per le relative valutazioni inerenti al compendio pignorato (titolo di legittimazione, provvedimenti di sanatoria, certificato di destinazione urbanistica dell'area ecc.);

13. entro il termine sopra indicato e comunque appena possibile, inviare (tramite e-mail o fax) ai creditori e (per posta ordinaria o e-mail) al/i debitore/i la perizia di stima;

14. nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, proseguire le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del GE, salvo richiesta immediata di istruzioni al GE per il caso in cui le istanze dei debitori o dei creditori dovessero risultare prima facie fondate (ad es. istanze di sospensione ex art. 624 bis cpc depositate da tutti i creditori, ma non ancora lavorate

Via Bonaldo Stringher, 36 - Roma - p.mancinelli@pec.archrm.it

dalla cancelleria o dal GE; provvedimento di sospensione ex art. 623 cpc dell'unico titolo per cui si agisce ecc.), al fine di non gravare la procedura da inutili spese;

15. allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

16. partecipare all'udienza fissata ex art. 569 cpc e a quella fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal GE;

2) SOPRALLUOGHI E ACCERTAMENTI

Gli immobili pignorati, un appartamento distribuito su n.3 livelli e un magazzino, costruito in aderenza a quest'ultimo, si trovano nel centro storico del comune di Capena (RM) in via dei Mille al n.19 (abitazione) e n.21 (cantina-magazzino) secondo i dati catastali; le placchette dei numeri civici oggi risultano rimosse; è presente solo la targhetta del civico n.17, che costituisce l'ingresso diretto, tramite scaletta esterna, al primo piano.

Alla cantina si accede tramite ribalta metallica carrabile che di fatto trasforma il locale in un box.

Il sopralluogo, con il Custode Avv. Lolli di Lusignano, si è tenuto in data 20.3.24, senza esito, e ripetuto in data 13.6.24, e previo autorizzazione del GE, mediante accesso forzoso.

L'accesso si è esteso con attività di rilievo metrico e fotografico per la restituzione grafica aggiornata della planimetria d'insieme, finalizzata ad accertarne la conformità urbanistica.

L'incendio avvenuto presso gli archivi cartacei della sede dell'Agenzia delle Entrate di Roma 2 in agosto, con sequestro dei locali da parte dell'autorità giudiziaria fino ad ottobre inoltrato, ha paralizzato l'attività di verifica tramite visura e accesso agli atti, rallentando ogni attività professionale connessa all'ufficio.

3) RISPOSTE AI QUESITI

1. Modalità procedurali e termini evasi nel rispetto delle indicazioni del quesito.
2. Atto di pignoramento e certificazione notarile sono stati esaminati.

Via Bonaldo Stringher, 36 - Roma - p.mancinelli@pec.archrm.it

Si segnala come nella Certificazione Notarile sia chiaramente indicata la differenza tra la nota di trascrizione del verbale di pignoramento (Fgl.8 p.IIa 108 sub.501 graffato con p.IIa.131 e **p.IIa 387**) in realtà catastalmente identificato come Fgl.8 p.IIa 108 sub.501 graffato con p.IIa.131 e **p.IIa 108**.

Gli atti di provenienza stipulati nel 1982 - 1996 - 2005, citati nella Certificazione notarile cui si rimanda, sono correttamente indicati e si allegano alla presente CTU (All.03 - 04 - 05).

3. I controlli presso l'ente territoriale sono stati esperiti.

4. Lo stesso dicasi per la presenza di vincoli.

5. Sul bene pignorato non gravano usi civici, censi, livelli ovvero altri vincoli o diritti di natura pubblicistica.

6. Le procedure indicate nel sesto quesito sono state espletate.

7. L'abitazione e la cantina oggetto del pignoramento sono autonomi e indipendenti, sebbene inseriti tipologicamente a schiera nel tessuto urbano del centro storico, e pertanto non necessitano di un condominio.

8. I cespiti sono vuoti e abbandonati da tempo.

9. Dalle verifiche effettuate presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Tivoli non risultano pendenze delle cause relative a domande trascritte, ovvero pignoramenti anteriori o posteriori a quello su cui si fonda la procedura esecutiva, ovvero eventuali procedure esecutive connesse con detti pignoramenti.

10. l'abitazione pignorata ha un oggettivo rapporto pertinenziale con la cantina adiacente, e pertanto conviene procedere alla vendita in un unico lotto.

Si segnala che l'accesso alla cantina è stato modificato dotandolo di un ribalta carrabile, che trasforma il locale, di fatto, in un box.

-

L'immobile pignorato si trova nel centro storico di Capena, in dettaglio:

-l'abitazione, distribuita su n.3 piani si trova in via dei Mille n.17,

-la cantina, ricavata in aderenza con l'abitazione con accesso carrabile dal piano stradale, si trova in via dei Mille n.21.

-NCEU abitazione: Fgl.8 p.IIa.387 sub.501 graffata con p.IIa 131 e p.IIa 108

A4 - cl.3 - cons. 5 vani - P.T-1-2 - sup.mq.116;

confina: con via dei Mille proprietà
e d.c.;

e danti causa, proprietà

-NCEU: cantina: fgl.8 p.la.387 sub.2 - C2 - Cl.3 - cons. mq.79;

confina: con via dei Mille, proprietà e danti causa, proprietà
terrapieno su due lati.

Proprietà da assegnare ad _____ pro quota per ½;

Descrizione: l'abitazione è distribuita su n.3 piani, di cui il piano terra è collocato un
ingresso, in realtà, è possibile accedere direttamente al primo piano, tramite una
scala e un ballatoio esterni, dalla strada.

L'edificio, da cielo a terra, è stato anticamente costruito a ridosso di una rupe e
rimaneggiato più volte nel secolo scorso. Dalla visura catastale emerge una
variazione del 1998, *per diversa distribuzione degli spazi interni e cambio di
destinazione d'uso da magazzino ad abitazione*. Dalle ricerche effettuate presso
l'Ufficio tecnico del Comune, non risultano domande di condono presentate a nome
dei diversi proprietari succeduti. Si intuisce che la modifica riguardava il piano terra,
che tramite una scala interna è stato collegato al piano superiore a scopo abitativo.
Il compendio è ante 1967.

-

L'edificio è antico, con struttura in muratura portante riempita a sacco e soffitti in
laterocemento, più volte rimaneggiato e restaurato.

La presenza della scala rende praticamente insormontabile la fruizione ai portatori
di handicap.

-

La pianta dell'abitazione risulta così distribuita:

piano terra: soggiorno passante con ripostiglio, bagnetto e scala interna;

piano primo: cucina, letto, bagno e scala interna;

piano secondo: letto, balcone e scala interna.

La pianta della cantina è di fatto un ampio locale rettangolare, cui la presenza della
saracinesca a ribalta conferisce abusivamente lo status di garage.

Il locale prosegue con una grotta.

L'abitazione sviluppa una superficie pari a mq. 106 (netta) e mq.145.5 (commerciale)

La cantina sviluppa una superficie pari a mq.54 (netta) e mq.79 (commerciale).

Le condizioni di manutenzione sono mediocri. Gli immobili risultano abbandonati da tempo. Dispone di serramenti in alluminio con vetrocamera, riscaldamento autonomo tramite caldaia a gas, boiler, diffusori aria condizionata e camino, elementi della cui efficienza è lecito dubitare.

Gli impianti idrico ed elettrico non sono a norma.

L'immobile è libero.

L'immobile in cui ricade l'appartamento pignorato è antecedente al 1967. Risale probabilmente ad inizio 900 ed è privo di titoli edilizi, agibilità compresa.

La distribuzione interna, obbligata dagli elementi strutturali, indica una sostanziale impossibilità a modifiche planimetriche e di prospetto rilevanti.

Per il singolo appartamento collocato nel centro storico, valgono le Norme Tecniche di Attuazione del PRG.

Secondo la normativa di piano regolatore del Comune di Capena, l'immobile si trova in sottozona A1, che si riferisce all'ambito interessato dall'antico insediamento di Capena, sia per il tessuto medievale della Rocca sia per il tessuto di impianto cinquecentesco con le varie addizioni e completamenti successivi.

In questa zona si può intervenire solo con piano urbanistico attuativo ai sensi della Legge 1150/42 e successive modificazioni o Piano di Recupero ai sensi della Legge 457/78 estesi a tutto l'ambito.

In assenza di Strumento attuativo sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento e restauro con limitazioni e prescrizioni. Non si segnala sul bene pignorato la presenza di usi civici, censi, livelli o altri vincoli o diritti di natura pubblicistica.

L'immobile è sprovvisto di APE.

Per evidenti ragioni l'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche ai fini delle determinazioni previste dall'art.1, commi 376 e ss della L.178/2020;

Il costo del restauro del compendio, mediante intervento di manutenzione straordinaria consentito dalle NTA di Piano Regolatore in zona A1, viene valutato €20.000.

Lotto unico.

Via Bonaldo Stringher, 36 - Roma - p.mancinelli@pec.archrm.it

Criteri di stima adottati

Nella determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento si è scelto di adottare il procedimento sintetico – comparativo, basato sul confronto tra le quotazioni rilevate da fonti dirette ed indirette per immobili aventi analoghe caratteristiche in merito all'ubicazione ed alla tipologia edilizia. Per l'individuazione del valore più prossimo a quello di mercato sono stati presi in considerazione i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e dal Borsino Immobiliare, confrontati con quelli desunti da pubblicazioni e trattative di vendita condotte tramite operatori immobiliari. Adottando come parametro di valutazione il prezzo unitario di mercato, la media dei valori indicati dalle fonti citate per immobili ubicati nel centro storico di Cave si attesta su una quotazione, riferita alla superficie commerciale, pari a 900,00 €/mq.

Criteri di calcolo della superficie commerciale

Per il computo della superficie commerciale si è ricorso ai coefficienti correttivi di differenziazione per le pertinenze e per l'intera unità immobiliare in considerazione della qualità edilizia, della vetustà, del grado di manutenzione, del piano, in relazione ai quali scaturisce un indice globale di scostamento dal valore medio di riferimento adottato.

Coefficienti pertinenze:

Vani principali o accessori a servizio diretto (locali abitabili)	1,00
Ripostiglio (locale accessorio, altezza minima di mt 1,50)	0,20
Balcone	0,25

Coefficiente di età, qualità e stato di manutenzione

Età oltre 60 anni, qualità media, mediocre stato di conservazione	0,50
---	------

Calcolo della superficie commerciale dei beni

Descrizione dei locali	Superficie Lorda mq	Coefficiente di differenziazione delle pertinenze	Superficie commerciale mq	Coefficiente di differenziazione globale	Superficie commerciale vendibile mq
------------------------	---------------------	---	---------------------------	--	-------------------------------------



PT – Locali abitabili	53,2	1,00	53,2	
Ripostiglio	9,0	0,20	1,8	
P1	46,8	1,00	46,8	0,50
P2	24,7	1,00	24,7	
Balcone	8,8	0,25	2,2	
Cantina	79	0,20	15,8	
Totale			144,5	X 0,50 = 72.25

Stima del valore dei beni

Superficie commerciale vendibile	Valore unitario di mercato	Quotazione di mercato	Spese di restauro	Valore bene stimato	Valore ridotto del 10% per assenza di garanzia per vizi
72.25 mq	900 €/mq	65.025,00 €	-20.000 €	45.025,00 €	40.522,50 €
					arrotondato a 40.500 €

Quadro sinottico dei beni

Descrizione	Abitazione storica su 3 piani serviti da scala interna + cantina dotata di ribalta carrabile. Entrambi autonomi ma dotati di oggettivo rapporto pertinenziale			
Ubicazione	Abitazione: via dei Mille n.17 centro storico Capena Cantina: via dei Mille n.17 centro storico Capena			
Estremi catastali	NCEU abitazione: Fgl.8 p.IIa.387 sub.501 graffata con p.IIa 131 e p.IIa 108 - A4 - cl.3 - cons. 5 vani - P.T-1-2 - sup.mq.116; NCEU: cantina: fgl.8 p.IIa.387 sub.2 - C2 - Cl.3 - cons. mq.79;			
Consistenza	Superficie Netta (calpestabile)		Superficie Lorda (commerciale)	
	Abitabile PT:	40,0 mq	Abitabile PT:	53,2 mq
	Ripostiglio:	8,8 mq	Ripostiglio:	9,0 mq
	P1:	31,5 mq	P1:	46,8 mq
	P2:	17,7 mq	P2:	24,7 mq
Balcone:	8,0 mq	Balcone:	8,8 mq	
TOTALE	106 mq	TOTALE	145,5 mq	
Cantina	54 mq	Cantina	79 mq	
Legittimità urbanistica	Immobile ante 1967 – privo di titoli edilizi			

Via Bonaldo Stringher, 36 - Roma - p.mancinelli@pec.archrm.it

Disponibilità	Libero
Prezzo	€ 40.500

Allegati:

- 1) Atto di pignoramento immobiliare;
- 2) Certificato notarile attestante le risultanze delle visure dei registri immobiliari;
- 3) Atto di compravendita;
- 4) Atto di compravendita;
- 5) Atto di compravendita;
- 6) NCEU Visura catastale;
- 7) NCEU Planimetria abitazione
- 8) NCEU Planimetria cantina
- 9) Ortofoto;
- 10) Rilievo CTU - Planimetrie quotate
- 11) Servizio fotografico;

Roma, 31 ottobre 2024

Il C.T.U.

Arch. Paolo Mancinelli